

Gewerbe Investment Marktbericht 2016/17 Karlsruhe



KUNZ-SCHULZE

Investment

Wirtschaftslage Deutschland

Das deutsche Wirtschaftswachstum hat angesichts der jüngsten Krisen bemerkenswerte Standhaftigkeit bewiesen und steigt, seit der Wirtschaftskrise im Jahr 2009, moderat an. 2015 lag Deutschland im internationalen Vergleich des Bruttoinlandsproduktes mit 3.194 Mrd. Euro auf Rang 4. Dabei ist die Immobilienwirtschaft mit rund 790.000 Unternehmen und einer Bruttowertschöpfung von ca. 600 Mrd. Euro (19% Anteil an der Gesamtwertschöpfung) maßgebender Stabilisator und Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die Dynamik am Arbeitsmarkt lässt ein wenig nach, die Nachfrage nach Arbeitskräften ist aber weiterhin hoch. Die Konsumausgaben des Staates und der privaten Haushalte wurden kräftig erhöht, was sich auch in einer Ausweitung der Baumaßnahmen in Deutschland widerspiegelt.

Wirtschaftslage Karlsruhe

Die „TechnologieRegion Karlsruhe“ gehört zu den erfolgreichsten Wirtschafts- & Innovationsstandorten in Europa. Die Stadt selbst ist regelmäßig auf den oberen Rängen in nationalen Städterankings vertreten. Vor allem wachstums- und wirtschaftsstarke Großstädte wie Karlsruhe bieten Investoren attraktive Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis hoher Zuzugszahlen in Kombination mit der regional vorhandenen Kaufkraft. Das Potential des Karlsruher Immobilienmarktes wird durch geringe Leerstandsquoten bei Gewerbeimmobilien und dem sich langsam anpassenden Mietpreinsniveau, das jedoch noch deutlich unter den ortsüblichen Preisen Mannheims oder Stuttgarts liegt, unterstrichen.

Kennzahlen Karlsruhe

Pro Jahr liegt das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung in Karlsruhe bei rund 7 Mrd. Euro, das entspricht ca. 23.000€ pro Kopf, womit die durchschnittliche Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung 4,7% über dem Bundesdurchschnitt liegt. Der Kaufkraftindex in Karlsruhe liegt im ersten Quartal des Jahres 2016 um 6,8 Punkten über dem Bundesindex. Die wissensintensive Dienstleistungsbranche beschäftigt 38,6% aller Erwerbstätigen. Der Anteil der Dienstleistungsbereiche an der Bruttowertschöpfung beträgt in Karlsruhe 76,4%. (Vgl. Stuttgart: 66,9%; Baden-Württemberg: 60,2%; BRD: 69,5%) Der Arbeitsmarkt in Karlsruhe ist stabil und verzeichnete im Dezember 2016 mit 3,7% die niedrigste Arbeitslosenquote seit 20 Jahren.

Ökonomische Daten Karlsruhe:

Einwohner:	301.923
Kaufkraft Index:	106,9
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte:	163.521
Erwerbstätige:	224.000
Zahl der Betriebe:	15.076
Studierende in Karlsruhe	40.186
Zentralitätskennziffer:	125,6
Verfügbares Einkommen der priv. HH:	19.888 €



Verkehrsanbindung

Karlsruhe liegt zentral im Herzen Europas und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende.

Per Auto ist Karlsruhe über die Bundesautobahnen A5, A8 und A65, sowie die Bundesstraßen B3, B10 und B36 aus allen Richtungen leicht zu erreichen.

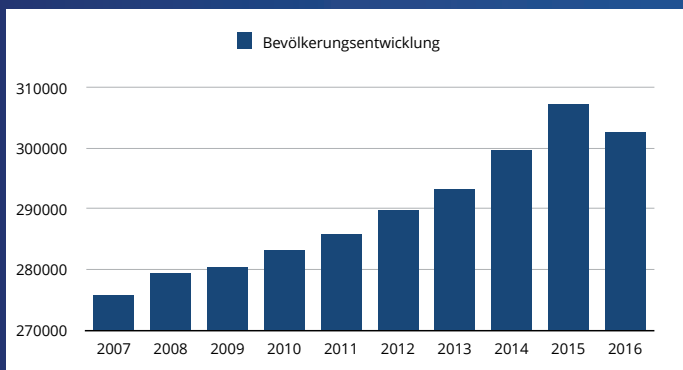
Über die Schiene ist Karlsruhe durch die Hochgeschwindigkeitsverbindungen mit dem ICE und TGV direkt an die Metropolen Paris, Budapest, Marseille, Basel, Frankfurt, Hamburg und Berlin angeschlossen.

Die Karlsruher Rheinhäfen zählen zu den größten Binnenhäfen in Deutschland und bieten einen direkten Wasserweg zum größten Hafen Europas in Rotterdam.

Hinzu kommt die Anbindung mit dem Flugzeug über den Regional-Flughafen in Baden-Baden bzw. den internationalen Flughafen Frankfurt am Main.

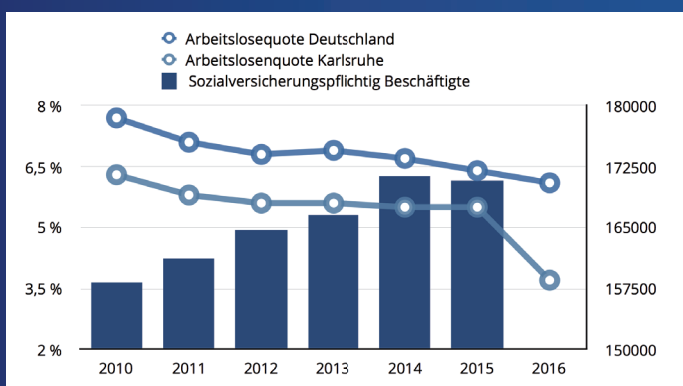
Regional profitiert Karlsruhe von einem der bestvernetzten Nahverkehrssysteme Europas. Durch die Nutzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn erstreckt sich das Stadtbahnnetz vom Elsass über die Pfalz bis zum Kraichgau und dem Schwarzwald.

Bevölkerungswachstum



Die Schwankung von 2015 zu 2016 ist auf die Flüchtlingsaufnahmen in der Landeserstaufnahmestelle zurückzuführen. Tendenziell zeigt Karlsruhe einen konstanten Zuzugstrend. Die Rate an Zuzügen übersteigt mittlerweile sogar die der Landeshauptstadt Stuttgart.

Arbeitsmarkt



Der Arbeitsmarkt in Karlsruhe ist stabil und verzeichnete im Dezember 2016 die niedrigste Arbeitslosenquote seit 20 Jahren mit 3,7%. Die wissensintensive Dienstleistungsbranche beschäftigt 38,6% aller Erwerbstätigen. Der Anteil der Dienstleistungsbereiche an der Bruttowertschöpfung beträgt in Karlsruhe 76,4%. (Vgl. Stuttgart: 66,9%; Baden-Württemberg: 60,2%; BRD: 69,5%)

Größte Arbeitgeber

Unternehmen	Stadtteil	Mitarbeiter
Siemens AG	Knielingen	6.000
EnBW AG	Ost-Stadt	4.500
dm Drogeriemarkt	Grünwinkel	2.850
1&1 Internet AG	Südwest-Stadt	2.800
Fiducia & GAD IT AG	Durlach	2.500
Dr. Willmar Schwabe	Durlach	1.400
Robert Bosch GmbH	Durlach	1.300
Michelin AG & Co. KGaA	Grünwinkel	1.160

Karlsruhe ist geprägt von erfolgreichen, mittelständischen Unternehmen und profitiert von einer Vielzahl von Neugründungen und studentischen Start-Ups in den hier boomenden Zukunftsbranchen, vor allem im Automotive Bereich, im Energie- und IT-Sektor.

Office

Der Flächenbedarf des sehr stark wachsenden Wissenschafts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandorts Karlsruhe ist überdurchschnittlich hoch und deckt nahezu ideal das Angebot (Leerstandsquote < 2 %).

Die Leerstandsquote liegt damit deutlich unter den üblichen Leerstandquoten der Umgebung (Stuttgart 5 %, Mannheim 5,6 %, Heidelberg 5 %).

	City	Cityrand	Peripherie
Spitzenmiete	13,50€/m ²	13,00€/m ²	11,00€/m ²
Durchschnittsmiete	9,50€/m ²	8,70€/m ²	7,00€/m ²
Preistendenz	→	↗	→

Retail

Die Karlsruher Toplage für Retail befindet sich auf der Kaiserstraße, zwischen dem Marktplatz und dem Europaplatz. Die Postgalerie am Europaplatz, sowie das Einkaufszentrum Ettlinger Tor bilden weitere Ankerpunkte.

Trotz der baulichen Maßnahmen zur Untertunnelung der Kaiserstraße für den innerstädtischen Straßenbahnverkehr, verhält sich die Nachfrage aktuell stabil. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Ambiente der Karlsruher Innenstadt stark aufgewertet und die Einzelhändler davon profitieren.

	Highstreet	B-Lage	Stadtteillage
Spitzenmiete	110,00€/m ²	45,00€/m ²	12,00€/m ²
Durchschnittsmiete	60,00€/m ²	32,00€/m ²	8,00€/m ²
Preistendenz	↘	→	→

Industrial

Der Flächenumsatz des Karlsruher Logistikmarktes ist von zunehmender Flächenknappheit im Stadtgebiet geprägt. Der dadurch bestehende Nachfrageüberhang birgt Mietsteigerungspotenziale, sowohl bei Lager- und Logistikflächen, als auch bei Produktionsstätten.

	Lager & Logistik	Produktion
Spitzenmiete	5,00€/m ²	6,50€/m ²
Durchschnittsmiete	3,80€/m ²	5,20€/m ²
Preistendenz	↗	↗

Investitionsargumente

Warum in Karlsruhe investieren?

Karlsruhe ist aus wirtschaftlicher, kultureller und sozialpolitischer Sicht eine überaus beliebte Stadt. Durch die teils rasant wachsende Wirtschaft und die weltweit bekannte Universität, dem Karlsruher Institut für Technologie, sowie der Technischen Hochschule verzeichnet die Stadt seit Jahren eine hohe Zuzugsquote.

So umfasst die Zuzugsrate Karlsruhes im Zeitraum von Juni 2015 bis Juni 2016 einen Zuwachs von ca. 11.000 Personen. Zum Vergleich betrug die Zuzugsrate in Stuttgart im gleichen Zeitraum nur ca. 7000 Personen.

In dem im September 2016 veröffentlichten Fraunhofer Morgenstadt City-Index belegt Karlsruhe im Gesamtranking Platz 1 der lebenswertesten, innovativsten und umweltgerechtesten Schwarmstädte in Deutschland, noch vor Städten wie Berlin, München oder Hamburg!

Wissenswertes zu Karlsruhe

In puncto Wohlstand, Arbeitsmarkt und den strukturellen Standortqualitäten erreicht Karlsruhe regelmäßig einen Rang unter den fünf ersten deutschen Städten

Karlsruhe gehört zu den innovativsten Standorten Deutschlands

Beim Thema Nachhaltigkeit gehört Karlsruhe zu den besten 10% der deutschen Großstädte

Karlsruhe zählt unter den 52 Städten über 150.000 Einwohnern zu den Top 10 der Smart Cities.

Karlsruhe gehört zu den Top 10 der begehrtesten deutschen Immobilienstandorten

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Karlsruhe ist seit Jahren stabil und bietet Bestandshaltern sowie Tradern eine werthaltige Basis für Investitionen

Investmentmarkt Karlsruhe

Der Karlsruher Investmentmarkt ist aufgrund des gesunden und wachsenden Marktfeldes eine hervorragende Investitionsalternative zu den großen A Standorten in Deutschland. So ist auch in den letzten Jahren zu beobachten, dass vermehrt überregionale und ausländische Investoren auf den Markt drängen. Charakteristisch bleibt aber aktuell eine hohe Quote an semi-professionellen Bestandshaltern.

Transaktionsvolumina

Im Jahr 2015 wurden auf dem Karlsruher Gewerbeimmobilienmarkt insgesamt ca. 183 Mio. € umgesetzt. Treibend war hier sicherlich der Verkauf des Karstadt Gebäudes mit ca. 18.500m² an die Aachener Grundvermögen.

2016 war im Vergleich der letzten Jahre weniger von Transaktionen geprägt. Ein Grund ist sicherlich die Reinvestitionsproblematik in renditeähnliche Investments für die lokalen Eigentümer.

	2013	2014	2015	2016
Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Verwaltungsgebäude	183,3	119,1	174,2	57,2
andere Gewerbeobjekte	23,9	15,4	8,3	4,9
Summe	207,2	134,5	182,5	62,1

Renditen & Perspektiven

Es ist anzunehmen, dass 2017 die Transaktionen in Karlsruhe steigen werden. Grund zur Annahme sind bereits avisierte Verkäufe und die steigende Nachfrage, die durch das geringe Zinsniveau, günstige Finanzierungsbedingungen, fehlende Anlagemöglichkeiten und aufstrebende Nutzermärkte gefördert wird.

Die Nettoanfangsrenditen stellen sich wie folgt dar:

Invest	Core	Core+	Value Add	Opportunistic
Nettoanfangsrendite	5 - 6%	6 - 6,5%	6,5 - 8%	ab 8%
Renditetendenz	→	↘	↘	↘

Die Werte dienen als Übersicht und sollen dem Leser ein Gefühl für die Marktlage geben. Die Rendite des einzelnen Investments ist natürlich auch stark von der Lage und den Objektgegebenheiten abhängig.

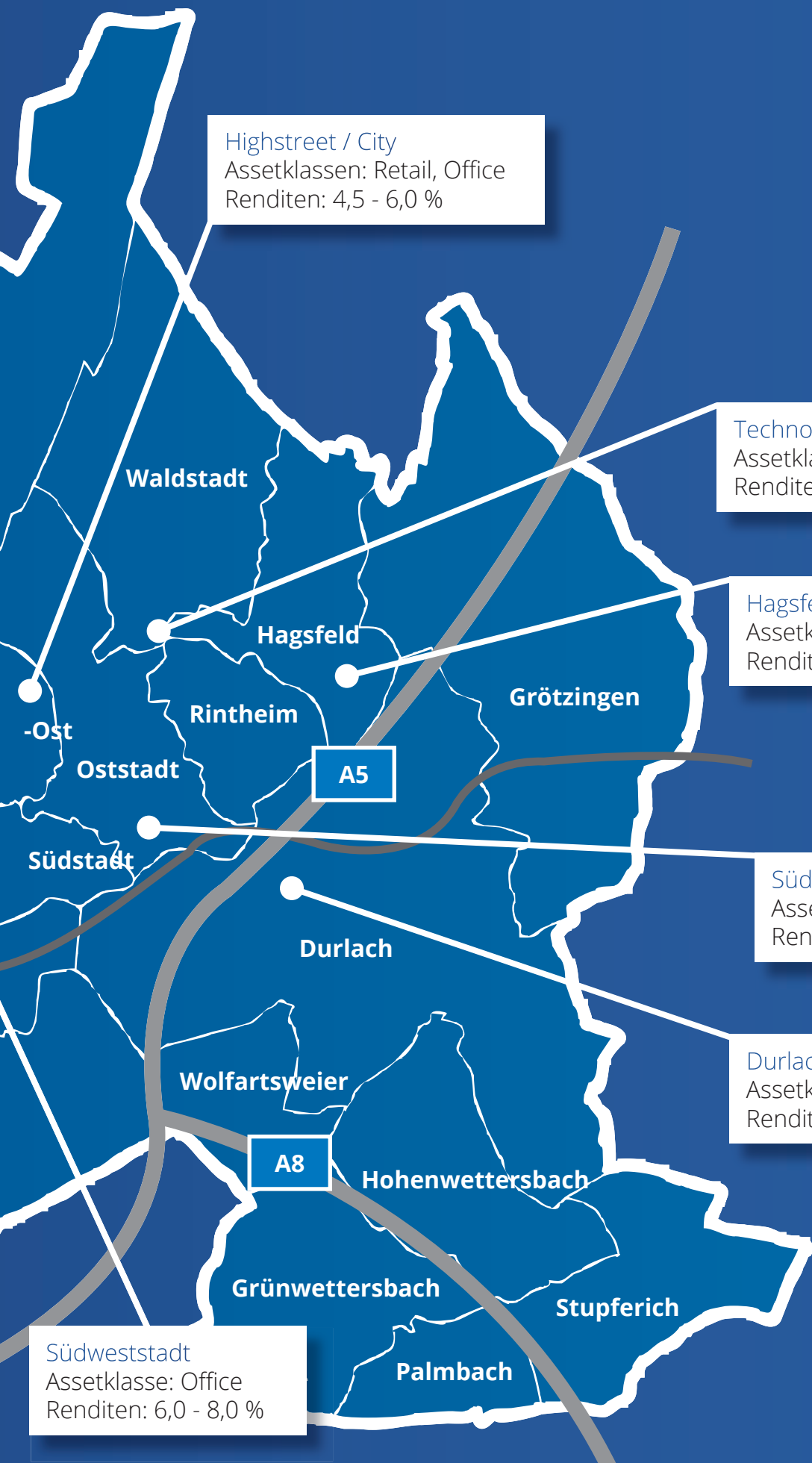
Investmentkarte

Knielingen / Mühlburg
Assetklassen: Office, Industrial
Renditen: 6,5 - 10,0 %

Rheinhafen
Assetklasse: Industrial
Renditen: 8,0 - 11,0 %

Oberreut / Bulach
Assetklasse: Office
Renditen: 6,0 - 8,5 %





Waldstadt

Hagsfeld

Rintheim

Grötzingen

-Ost

Oststadt

A5

Südstadt

Durlach

Wolfartsweier

A8

Hohenwetttersbach

Grünwetttersbach

Stupferich

Palmbach

Südweststadt
Assetklasse: Office
Renditen: 6,0 - 8,0 %

Ihre Experten vor Ort

Wir begleiten Sie in allen Phasen des Immobilienankaufs oder -verkaufs. Die Basis bildet ein jahrelanges Know-how in der Vermietung, Optimierung und im Development von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Gebäuden sowie das daraus gewachsene und gefestigte Netzwerk.

Dieses umfasst global agierende Investoren, institutionelle Anleger, Banken, Family Offices sowie regional und überregional agierende Privatpersonen. Durch die Individualität der einzelnen Immobilien und der handelnden Personen, entwickeln wir gerne mit Ihnen eine passende Strategie, um Ihr ausgegebenes Ziel bestmöglich zu erreichen.

Unser Team hat einen hohen Eigenanspruch an fachlicher Qualität und Empathie, als Grundlage für den gemeinsamen Erfolg.



Thomas Kunz

AKQUISE COMMERCIAL

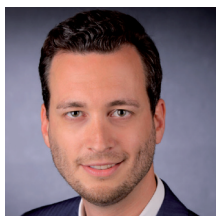
Immobilienwirt Dipl. DIA/VWA
thomas.kunz@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.18



Roland Schulze

AKQUISE RESIDENTIAL

Immobilienwirt Dipl. VWA
Immobilienmediator (IHK)
roland.schulze@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.17



Marco Ziegler

VERTRIEB

Immobilienwirt (DIA)
Immobilienfachwirt (IHK)
marco.ziegler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.24



Boris Mäckler

VERTRIEB

Immobilienkaufmann (IHK)
boris.maeckler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.10



RENAISSANCE HOTEL

www.kurz-schulze.de

KUNZ-SCHULZE

Investment

Impressum

Kunz-Schulze-Ziegler Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe
Fon: +49.(0)721.888 888
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

Quellen

Stadt Karlsruhe, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Kunz-Schulze Research
Stand der Daten: 31.01.2017
Alle Angaben ohne Gewähr